

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale CICLAT SAN MARCO soc. coop.

R.L.G. 166/2023

**Perizia di stima del valore dell'azienda caduta nella Liquidazione
Giudiziale CICLAT SAN MARCO soc. coop.**

Perito: dott. Marco Tanini

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Marco Tanini, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Firenze il 7 aprile 1995, al n. 1065/sez. A, iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. 87482, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale IV serie speciale - supplemento n. 77 - del 28.9.1999, con provvedimento del 22 dicembre 2023, è stato nominato perito dal Giudice Delegato della Liquidazione Giudiziale CICLAT SAN MARCO soc. coop. (R.L.G. 166/2023) per la valutazione dell'azienda caduta nella Liquidazione Giudiziale CICLAT SAN MARCO soc. coop., dichiarata dal Tribunale di Firenze con sentenza n. 198 del 12 dicembre 2023.

1.1 OGGETTO DELL'INCARICO

La valutazione ha ad oggetto l'azienda di proprietà della società CICLAT SAN MARCO soc. coop. con sede in Sesto Fiorentino (FI), via Arno n. 102, cod. fisc. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Firenze 00427840483 - REA n. FI-203072, caduta nella Liquidazione Giudiziale, la cui attività consiste nella prestazione di servizi di pulizia e igiene, servizi alberghieri, ristorazione, bar, accoglienza ospiti/reception, gestione di attività sociali, ricreative e culturali, a favore di soggetti pubblici, attraverso contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di multiservizi.

Con provvedimento del Giudice Delegato in data 14/12/2023 il curatore dott. Lapo Sassorossi è stato autorizzato a proseguire l'esercizio dell'impresa ex art. 211 CCII fino al 31/1/2024, termine prorogato al 30/6/2024 con provvedimento del 28/1/2024, in funzione di una auspicabile cessione dell'azienda unitariamente, nell'ambito di una procedura competitiva, nei confronti di possibili interessati a proseguire le attività previste dai sette

contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di multiservizi attualmente esercitati dalla curatela nell'ambito dell'esercizio provvisorio autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento ex art 211 CCII del 14/12/2023, la cui durata, come ricordato, è stata prorogata fino al 30/6/2024, come da provvedimento del Giudice Delegato del 28/1/2024.

La valutazione dell'azienda viene effettuata tenendo conto delle clausole e condizioni previste dai contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di multiservizi, costituenti l'oggetto della attività dell'impresa, al cui esercizio provvisorio la curatela è stata autorizzata.

La valutazione è quindi finalizzata a pervenire, in via d'urgenza, ad individuare il più congruo valore dell'azienda costituita dai contatti di appalto e/o di affidamento in concessione di multiservizi, allo stato risultante dalla Nota informativa su detti contratti depositata dalla curatela al Giudice Delegato il 14/2/2024, trasmessa per conoscenza allo scrivente, affinché la curatela possa prospettare al Giudice Delegato le migliori condizioni di realizzo, come previsto nell'istanza di richiesta di nomina del perito e dalla successiva nota informativa sui contratti di appalto depositata dalla curatela al Giudice Delegato il 14/2/2024.

1.2 DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto ha ricevuto dal curatore della Liquidazione Giudiziale dott. Lapo Sassorossi, la seguente documentazione:

- Sentenza dichiarativa della Liquidazione Giudiziale del 12/12/2023;
- Provvedimento 14/12/2023 che dispone ex art. 211 CCII l'esercizio provvisorio dell'azienda fino al 30/1/2024 e provvedimento del 28/1/2024 di proroga al 30/6/2024;

- Bilancio al 31 dicembre 2022;
- Situazione contabile al 31/12/2023;
- Contratti di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative, presso:
 - il Circolo Unificato dell'Esercito S. Jacopo a Ripoli di Firenze, con sede in Firenze, via della Scala n. 68, sottoscritto con il Ministero della Difesa - Istituto Geografico Militare di Firenze, in data 24/2/2022;
 - la Sala Convegno Unico della caserma "Predieri" di Firenze, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord di Padova, in data 12/9/2023;
 - il Circolo Unificato dell'Esercito di Treviso, via Reggimento Italia Libera n. 5 - Caserma Micca Colombo di Treviso, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord Direzione d'Intendenza di Padova, in data 4/3/2021;
- Contratto di appalto dei servizi di pulizia presso la base NATO di Aviano, sottoscritto con ACCTG DISB STA NR 387700 con sede in USA, in data 1/3/2022;
- Contratto di accordo quadro per l'affidamento di servizi n. 1/2020 del 1/2/2020, sottoscritto con COPERNICO soc. per azioni consortile con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75 - Lettere di affidamento per l'esercizio del servizio di pulizia e igiene ambientale, presso:
 - gli uffici di CEI Piemonte - CIG n. ZC026F94C4, con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75, sottoscritta per accettazione in data

1/2/2020;

- gli immobili in uso a Poste Italiane S.p.a. e alle società del gruppo nell'ambito della macro-area immobiliare nord ovest Regione Lombardia – Lotto 2 – Busto Arsizio, Varese, Bergamo 1 e 2, Como, Lecco, Sondrio, Edifici MAL ed Edifici SDA EXPRESS COURIER S.p.a. – CIG 83991161CA, sottoscritta per accettazione in data 28/6/2021.
- Contratto di appalto dei servizi di pulizia dello showroom e degli uffici della società PATRIOT MILITARY AUTOMOBILES S.r.l. di Vicenza, sottoscritto in data 1/2/2020;
- Istanza di nomina per la stima del valore dell'azienda caduta nella Liquidazione Giudiziale, del 22/12/2023.
- Conto Economico al 30/11/2023 relativo a ciascun singolo contratto di appalto e/o affidamento in concessione di servizi.
- Nota informativa della curatela sullo stato dei contratti di appalto nell'esercizio provvisorio risultante dalla istanza depositata dalla curatela al Giudice Delegato in data 14/2/2024.

Tale documentazione è stata ricevuta ed assunta dal sottoscritto come originale e veritiera.

Sulla medesima non è stata, pertanto, operata revisione o controllo contabile, se non le ordinarie verifiche di coerenza dei contenuti.

Il sottoscritto ha, tuttavia, svolto sulla documentazione acquisita normali controlli di solidità e coerenza, finalizzati all'espressione della presente stima ed ha proceduto a richiedere le spiegazioni ed integrazioni ritenute necessarie ad una compiuta espressione della stessa.

Il sottoscritto, a tal fine, ha incontrato presso la sede della società il legale rappresentante sig.ra Elisabetta Langella, la responsabile amministrativa della società ed il curatore, al fine di assumere informazioni ed elementi necessari ad una più ampia comprensione delle caratteristiche dell'azienda, con particolare riferimento alle problematiche riguardanti i sette contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di multiservizi attualmente proseguiti dalla curatela nell'ambito dell'esercizio provvisorio dell'impresa autorizzato con provvedimento ex art. 211 CCII in data 14/12/2023 fino al 30/1/2024, termine prorogato al 30/6/2024 con provvedimento del Giudice Delegato del 28/1/2024, per giungere ad una più corretta espressione del proprio giudizio.

1.3 BREVE DECRIZIONE DELL'AZIENDA

La società CICLAT SANMARCO soc. coop. è stata costituita il 7/1/1966, data di inizio della propria attività.

La società, come ricordato, opera nel settore dei servizi di pulizia e igiene, servizi alberghieri, ristorazione, bar, accoglienza ospiti/reception, gestione di attività sociali, ricreative e culturali, a favore di soggetti pubblici, a seguito della partecipazione a gare di appalto e/o di affidamento in concessione dei servizi.

Come riferito, con provvedimento in data 14/12/2023 la curatela è stata autorizzata ex art. 211 CCII a proseguire temporaneamente la gestione dell'azienda fino al 30/1/2024, termine prorogato fino al 30/6/2024 con provvedimento 28/1/2024, avente ad oggetto numero 7 (sette) Contratti di appalto e/o affidamento in concessione di multiservizi, in essere alla data della dichiarazione della liquidazione giudiziale.

I Contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di servizi proseguiti

dalla curatela nell'ambito dell'esercizio provvisorio autorizzato con provvedimento ex art. 211 CCII del 14/12/2023, prorogato fino al 30/6/2024 con provvedimento del 28/1/2024, sono i seguenti:

- Contratti di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative presso:
 - il Circolo Unificato dell'Esercito S. Jacopo a Ripoli di Firenze, con sede in Firenze, via della Scala n. 68, sottoscritto con il Ministero della Difesa - Istituto Geografico Militare di Firenze, in data 24/2/2022;
 - la Sala Convegno Unico della caserma "Predieri" di Firenze, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord di Padova, in data 12/9/2023;
 - il Circolo Unificato dell'Esercito di Treviso, via Reggimento Italia Libera n. 5 - Caserma Micca Colombo di Treviso, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord Direzione d'Intendenza di Padova, in data 4/3/2021;
- Contratto di appalto dei servizi di pulizia presso la base NATO di Aviano, sottoscritto con ACCTG DISB STA NR 387700 con sede in USA, in data 1/3/2022;
- Contratto di accordo quadro per l'affidamento di servizi n. 1/2020 del 1/2/2020, sottoscritto con COPERNICO soc. per azioni consortile con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75 – Lettere di affidamento per l'esercizio del servizio di pulizia e igiene ambientale presso:
 - gli uffici di CEI Piemonte – CIG n. ZC026F94C4, con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75, sottoscritta per accettazione in data

1/2/2020;

- gli immobili in uso a Poste Italiane S.p.a. e alle società del gruppo nell'ambito della macroarea immobiliare nord ovest Regione Lombardia – Lotto 2 – Busto Arsizio, Varese, Bergamo 1 e 2, Como, Lecco, Sondrio, Edifici MAL ed Edifici SDA EXPRESS COURIER S.p.a. – CIG 83991161CA, sottoscritta per accettazione in data 28/6/2021;

— Contratto di appalto dei servizi di pulizia dello showroom e degli uffici della società PATRIOT MILITARY AUTOMOBILES S.r.l. di Vicenza, sottoscritto in data 1/2/2020.

Sul contenuto delle clausole previste da ciascun dei sopra esposti contratti oggetto dell'esercizio provvisorio in essere da parte della curatela, verrà riferito nel paragrafo che segue.

Costituiscono altresì elementi dell'azienda oggetto di stima:

- i beni strumentali di proprietà della società in uso presso le strutture per i quali, essendo stata la curatela autorizzata a non procedere all'inventario, verrà assunto il valore contabile risultante dalla situazione contabile al 31/12/2023;
- le partecipazioni strumentali all'esercizio dell'attività, risultanti dalla situazione contabile al 31/12/2023 per le quali, per le stesse ragioni, sarà assunto il valore risultante da detta situazione contabile.

Non costituiscono oggetto della valutazione dall'azienda i crediti e debiti di qualsiasi natura maturati fino alla data di trasferimento dell'aziendale, i contratti in corso diversi dai contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di servizi descritti nel paragrafo che segue.

2. ESAME DEI SINGOLI CONTRATTI DI APPALTO E/O DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI SERVIZI COSTITUENTI L'AZIENDA

Con riferimento ai Contratto di appalto e/o di affidamento in concessione di servizi oggetto dell'esercizio provvisorio ex art. 211 CCII autorizzato con provvedimento del 14/12/2023 fino al 30/1/2024, termine prorogato al 30/6/2024 con provvedimento del 28/1/2024, attualmente quindi in essere da parte della curatela, si riportano di seguito le condizioni e termini, risultanti da ciascun contratto, rilevanti ai fini della valutazione, tenuto conto della Nota informativa sullo stato dei contratti di appalto, depositata dalla curatela a Giudice Delegato in data 14/2/2024:

- 1) *“Contratto di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative presso il Circolo Unificato dell'Esercito S. Jacopo a Ripoli di Firenze, in Firenze, via della Scala n. 68, sottoscritto con il Ministero della Difesa - Istituto Geografico Militare di Firenze”*

Data di sottoscrizione: 24 febbraio 2022

Oggetto della concessione: (art. 1) *“... la gestione dei servizi alberghieri, ristorazione, bar, pulizia locali, reception e gestione attività sociali, ricreative e culturali”*

Divieto di cessione dell'atto negoziale: (art. 12) *“Durante il periodo di validità della concessione, è fatto divieto al concessionario di effettuare la cessione dell'affidamento, comunque realizzata e cioè, anche a mezzo di qualsiasi negozio che direttamente o indirettamente realizzi l'obiettivo di far eseguire ad altro soggetto l'oggetto della presente concessione.*

In caso di violazione del divieto di cessione, l'Amministrazione procederà alla revoca della concessione con l'obbligo del risarcimento dei danni da parte del cessionario con l'obbligo del risarcimento dei danni da parte del concessionario inadempiente. Si procederà in ogni caso all'incameramento dell'importo totale depositato a garanzia"

Durata del contratto: (art. 13) *"La concessione ha durata annuale con decorrenza dalla data del 1/3/2022.*

Alla scadenza la Concessione potrà essere rinnovata di anno in anno per un massimo di anni 3 (tre) oltre quello di stipula....

Inoltre, la sola Amministrazione stipulante/concedente potrà, insindacabilmente e senza che il Concessionario possa pretendere alcun risarcimento danni per lucro cessante e/o danno emergente:

- *avvalersi della possibilità di revoca e/o di decadenza di cui all'art. 473, comma 3, lettera d) ed e), del D.P.R. n. 90/2010, dando comunicazione scritta alla Concessionario il quale dovrà lasciare liberi i locali in uso delle proprie cose e del personale che ad esso fa riferimento entro quindici giorni dal ricevimento della medesima comunicazione".*

Cause di Risoluzione: (art. 23) *"Si ammettono le clausole risolutive di cui all'art. 108 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.*

L'appalto sarà risolto unilateralmente dall'Amministrazione, con conseguente incameramento della garanzia definitiva di cui al precedente art. 11 e richiesta di eventuali danni, in qualsiasi momento possa insorgere/sussistere in capo al concessionario la perdita/mancanza dei

requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. Costituiscono cause di risoluzione del contratto tutte le ipotesi previste nel presente atto nonché nel capitolo tecnico”.

Stato del contratto risultante dalla Nota informativa del curatore al Giudice Delegato, depositata il 14/2/2024.

Il curatore con la Nota informativa riferisce quanto segue:

“Il sottoscritto ha tenuti numerosi incontri con i referenti di IGM (in particolare modo con il Ten. Col. Lorenzo Biffoli) presso il Circolo di via della Scala e in Piazza San Marco per discutere in merito alla:

- *prosecuzione del rapporto tra Ciclat e IGM;*
- *rinegoziazione in melius delle condizioni del contratto de quo.*

A seguito delle molteplici riunioni, il Curatore e IGM hanno concordato di

- *incrementare del 50% gli incassi di Ciclat derivanti dalla erogazione dei servizi di foresteria, bar, ristorazione, fino alla scadenza dell'appalto e finché non verrà indetta una nuova gara di appalto;*
- *ridurre dal 41 % al 10 % delle spese che Ciclat deve sostenere per le utenze (acqua, gas, energia elettrica, Tari), con un risparmio di spesa notevole per la procedura;*
- *rideterminare l'importo del canone demaniale che Ciclat deve pagare, quale concessionario, all'Agenzia del Demanio.*

Per completezza, si allega un prospetto nel quale sono dettagliate le entrate stimate per l'anno 2024 con l'attuale disponibilità delle stanze, con un abbattimento del 15% della occupazione delle stanze nel 2024 rispetto all'occupazione delle stanze avuta nel 2023 (All. 2). Dalla disamina del documento emerge che gli incassi annui previsti, al netto delle spese e dell'IVA, ammontano a circa €. 95.000,00, con un aumento delle entrate per la procedura rispetto all'anno passato.

A conferma di quanto sopra spiegato si allega una bozza dell'atto aggiuntivo al contratto del 17.03.2022 (All. 3) e il capitolato tecnico con il nuovo prezzario (All. 4)

Il Curatore si riserva di chiedere a IGM chiarimenti in merito al contenuto dei documenti ivi allegati.

Dalle informazioni acquisite, la firma dell'atto aggiuntivo de quo è prevista per il giorno il 27

febbraio 2024.

Alla luce di ciò, il sottoscritto Curatore chiede dunque fin d'ora all'Ill.mo G.D. l'autorizzazione a formalizzare la rinegoziazione delle condizioni economiche del contratto sottoscritto con IGM".

- 2) **"Contratto di affidamento in concessione del servizio bar con mini-ristorazione presso la Sala Convegno Unico della Caserma "Predieri" di Firenze, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord di Padova, in data 12/9/2023"**.

Data di sottoscrizione: 12 settembre 2023

Oggetto del contratto: (art. 2) *"... la gestione del servizio di bar con mini-ristorazione presso la sala Convegni Unica della Caserma "Predieri" di Firenze per la durata di sei mesi"*

Tempistica delle prestazioni e durata: (art. 5) *"La durata della concessione è pari a sei mesi dalla data di stipula del presente atto, prorogabile per ulteriori sei mesi. L'eventuale volontà di non procedere alla proroga dovrà essere manifestata entro il giorno 20/2/2024; in mancanza l'atto si intenderà automaticamente prorogato fino al giorno 11/9/2024"*.

Prezzi: (art. 6) *"I prezzi dei generi da bar, IVA inclusa, sono quelli annessi alle C.T. in Allegato "A" e sono da intendersi fissi e invariabili"*.

Subappalto e cessione del contratto: (art. 12) *"E' ammesso il subappalto nei modi e nei limiti previsti dall'art. 119 del Codice. La sola Amministrazione stipulante potrà, insindacabilmente, cedere integralmente il presente atto ad altro Ente subentrante nella gestione amministrativa dell'organismo stesso."*

Risoluzione e recesso: (art. 13) *"...la Stazione Appaltante...potrà risolvere il contratto come previsto dagli artt. 1454 e 1456 del codice civile, salvo in"*

ogni caso il risarcimento dei danni.

L'A.D. inoltre può dichiarare risolto l'appalto:

- in caso di fallimento concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata della Ditta.*

Stato del contratto risultante dalla Nota informativa del curatore al Giudice Delegato, depositata il 14/2/2024.

Il curatore con la Nota informativa riferisce quanto segue:

“In data 07.02.2024, il sottoscritto ha tenuto un incontro con il Direttore dell'esecuzione contrattuale, Serg. Magg. A. Paolo Brandi, esternando la volontà della Curatela di proseguire il rapporto contrattuale, in forza della clausola di cui all'articolo 5, fino al giorno 11 settembre 2024. Tale proroga è stata autorizzata dall'Ill.mo G.D. con decreto del 12.02.2024.

Nel corso dell'incontro di cui sopra è emerso che il Committente ha intenzione di aprire (nel mese di aprile) un nuovo punto ristoro presso la Caserma Perotti sita in Firenze, nella zona di Coverciano, e di incrementare le entrate erogando il servizio anche per il pranzo.

Il sottoscritto Curatore chiede dunque fin d'ora all'Ill.mo G.D. l'autorizzazione ad assecondare le iniziative del Comando Forze Operative Nord relative al nuovo punto ristoro”.

- 3) **“Contratto di affidamento in concessione dei servizi di ristorazione, bar e foresteria presso il Circolo Unificato dell'Esercito di Treviso, via Reggimento Italia Libera n. 5 - Caserma Micca Colombo di Treviso, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord Direzione d'Intendenza di Padova, in data 4/3/2021”:**

Data di sottoscrizione: 4 marzo 2021

Oggetto della concessione: (art. 2) “... la gestione dei multiservizi (ristorante, bar e foresteria) presso il “Circolo Unificato dell'Esercito” di Treviso – via Reggimento Italia Libera, 5 (Caserma Micca Colombo) di durata quinquennale”.

Durata: (art. 5) *“La durata della concessione è di 5 (cinque) anni, a partire dal 1/4/2021”.*

Prezzi: (art. 6) *“I prezzi del servizio di foresteria, della ristorazione e dei generi da bar, IVA inclusa, sono quelli annessi alle C.T. in Allegato “A”.*

Subappalto e cessione del contratto: (art. 13) *“In conformità alle dichiarazioni rese in sede di gara non è previsto il subappalto.*

La sola Amministrazione stipulante/ concedente potrà, insindacabilmente, cedere integralmente, nel corso di validità della concessione, il presente atto ad altro Ente subentrante nella gestione amministrativa dell’organismo stesso”.

Risoluzione e recesso: (art. 14) *“...se la prestazione non sarà eseguita nel rispetto del contratto e delle indicazioni del responsabile per l’esecuzione contrattuale, l’A.D. fisserà un termine entro il quale il concedente dovrà conformarsi alle condizioni contrattuali. Nel mancato rispetto del suddetto termine, la Stazione Appaltante...potrà semplice comunicazione, potrà risolvere in contratto come previsto dagli artt. 1454 e 1456 del codice civile., salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.*

L’A.D. inoltre può dichiarare risolto l’appalto:

- *In caso di fallimento concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata della Ditta.*

L’A.D. ha, inoltre, la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, ai sensi dell’art. 1671 del c.c., anche se è in essere la presentazione contrattuale, purché tenga indenne la Ditta delle spese sostenute e del mancato guadagno.

Clausola di salvaguardia:(art. 17) *“L’A.D. ha facoltà di recedere unilateralmente dall’atto, con un termine di preavviso di almeno 20 giorni, in caso di affidamento del servizio in via accentrata da parte degli Organi Centrali del Ministero della Difesa o in caso di attivazione di specifica convenzione da parte del soggetto aggregatore CONSIP (recesso unilaterale).*

Condizioni tecniche per l’esercizio di multiservizi da erogare presso il

“Circolo Unificato dell’Esercito” di Treviso – Caserma

Micca Colombo: (art. 5) *“La concessione ha durata quinquennale.*

.....Il concedente potrà, insindacabilmente e senza che il Concessionario possa pretendere alcun risarcimento danni per lucro cessante e/o danno emergente e a definitiva tacitazione di ogni pretesa....avvalersi della possibilità di revoca e/o pronuncia di decadenza di cui all’articolo 473, comma 3. lettera d) ed e), del D.P.R. n. 90/2010....; potrà in ogni caso essere pronunciata dal Concedente la revoca della concessione e, per l’effetto, l’immediata risoluzione contrattuale dopo che al Concessionario siano state comminate 5 (cinque) penalità”.

(art. 29) *“L’esecuzione delle attività affidate in concessione non può essere ceduta neppure parzialmente se non previa autorizzazione dell’A.D. concedente e nei casi, comunque, previsti dalla legge”.*

(art. 34) *“L’A.D. può procedere alla risoluzione con preavviso ritenuto congruo dalla A.D. stessa, nei seguenti casi accertati dal Direttore dell’esecuzione contrattuale..... Con la risoluzione dell’atto sorge per l’A.D. il diritto di affidare a terzi il servizio, in danno dell’impresa inadempiente...”.*

Stato del contratto risultante dalla Nota informativa del curatore al Giudice Delegato, depositata il 14/2/2024.

Il curatore con la Nota informativa riferisce quanto segue:

“Il sottoscritto è in continuo contatto con il referente della stazione appaltante, Ten. Col. Andrea Rellini, e a stretto giro si recherà a Treviso per discutere in merito ad una rinegoziazione, in via migliorativa, delle condizioni economiche del contratto de quo”.

- 4) **“Contratto di appalto dei servizi di pulizia presso la base NATO di Aviano, sottoscritto con ACCTG DISB STA NR 387700 con sede in USA, in data 1/3/2022”.**

Data di sottoscrizione: 1 marzo 2022

Oggetto della concessione: “Servizio di pulizia e igiene ambientale presso la base NATO di Aviano”.

Durata dell'affidamento: 5 anni

Rinnovo: annuale

Scadenza: 1 marzo 2027

Stato del contratto risultante dalla Nota informativa del curatore al Giudice Delegato, depositata il 14/2/2024.

Il curatore con la Nota informativa riferisce quanto segue:

“Il sottoscritto ha tenuto n. 2 (due) incontri con i referenti del Governo americano presso la Base Nato di Aviano per manifestare la volontà della Curatela di rinnovare il contratto de quo per un ulteriore anno, dal 01 marzo 2024 al 28 febbraio 2025.

Nell'ultima riunione del 19.01.2024, il Governo americano ha manifestato la volontà di rinnovare il contratto con la società in esercizio provvisorio.

Allo stato attuale, dunque, sono in corso gli adempimenti necessari per la formalizzazione del rinnovo in oggetto, che dovrebbe avvenire entro e non oltre il 29.02.2024”.

- 5) “Contratto di affidamento quadro n. 1/2020 del 1/2/2020 – Lettera di affidamento per l’esercizio del servizio di pulizia e igiene ambientale presso gli uffici di CEI Piemonte – CIG n. ZC026F94C4, sottoscritto con COPERNICO soc. per azioni consortile, con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75, in data 1/2/2020”:

Data di sottoscrizione: 1 febbraio 2020

Oggetto della concessione: “Servizio di pulizia e igiene ambientale presso gli uffici di CEI Piemonte – CIG N. ZC026F94C4”.

Durata dell’affidamento: (art. 10) “Il presente contratto ha decorrenza dalla data di sottoscrizione con durata quinquennale”.

Condizioni economiche: “COPERNICO autorizza mensilmente l’affidataria all’emissione di fattura per i servizi resi. L’importo presuntivo del canone mensile della fatturazione è pari ad euro 1.256,28”.

Cessione d’azienda: (art. 9) “Nel caso in cui l’affidataria ceda l’azienda....la cessionaria notificheràl’atto di cessione a COPERNICO, la quale sarà comunque libera di risolvere il contratto di affidamento;

Recesso: (art. 13) “COPERNICO ha diritto di recedere dal presente contratto di affidamento, con effetto immediato nei seguenti casi:

(ii) messa in liquidazione della società, ovvero richiesta di procedure concorsuali, dichiarazione di fallimento.

Cessione del contratto: (art. 14) “All’affidataria è espressamente vietato subappaltare o cedere in tutto o in parte il presente contratto e comunque di cedere ad altri l’esecuzione dei servizi affidati con lettera di affidamento”.

Stato del contratto risultante dalla Nota informativa del curatore al Giudice Delegato, depositata il 14/2/2024.

Il curatore con la Nota informativa riferisce quanto segue:

“Il contratto di appalto de quo, da cui dipende la durata del rapporto tra Copernico e Ciclat, scade il giorno 29 febbraio 2024”.

- 6) **“Contratto di affidamento quadro n. 1/2020 del 1/2/2020 – Lettera di affidamento per l’esercizio del servizio di pulizia e igiene a ridotto impatto ambientale per gli immobili in uso a Poste Italiane S.p.a. e alle società del gruppo nell’ambito della macro-area immobiliare nord ovest Regione Lombardia – Lotto 2 – Busto Arsizio, Varese, Bergamo 1 e 2, Como, Lecco, Sondrio, Edifici MAL ed Edifici SDA EXPRESS COURIER S.p.a. – CIG 83991161CA, sottoscritto con COPERNICO soc. per azioni consortile, con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75, in data 28/6/2021”:**

Data di sottoscrizione: 28/6/2021

Oggetto della concessione: *“Servizio di igiene e pulizia a ridotto impianto ambientale per gli immobili in uso a Poste Italiane S.p.a. e alle società del gruppo nell’ambito della macro area immobiliare nord ovest Regione Lombardia – LOTTO 2 – Busto Arsizio, Varese, Bergamo 1 e 2, Como, Lecco, Sondrio, edifici MAL ed edifici SDA EXPRESS COURIER S.p.a. – CIG 83991161CA”.*

Durata dell’affidamento: (art. 10) *“Il presente contratto ha decorrenza dalla data di sottoscrizione con durata quinquennale”.*

Condizioni economiche: *“COPERNICO autorizza mensilmente l’affidataria all’emissione di fattura per i servizi resi:*

Poste Italiane S.p.a.:

- € 162.194,44 per il servizio di pulizia ed igiene ambientale pacchetti base e pacchetti periodici e per l'emergenza sanitario da Covid 19.

SDA EXPRESS COURIER S.p.a.:

- € 6.991,66 per il servizio di pulizia ed igiene ambientale pacchetti base e pacchetti periodici e per l'emergenza sanitario da Covid 19.

Cessione d'azienda: (art. 9) "Nel caso **in** cui l'affidataria ceda l'azienda la cessionaria notificherà l'atto di cessione a COPERNICO, la quale sarà comunque libera di risolvere il contratto di affidamento;

Recesso: (art. 13) "COPERNICO ha diritto di recedere dal presente contratto di affidamento, con effetto immediato nei seguenti casi:

- (ii) messa in liquidazione della società, ovvero richiesta di procedure concorsuali, dichiarazione di fallimento.

Cessione del contratto: (art. 14) "All'affidataria è espressamente vietato subappaltare o cedere in tutto o in parte il presente contratto e comunque di cedere ad altri l'esecuzione dei servizi affidati con lettera di affidamento".

Stato del contratto risultante dalla Nota informativa del curatore al Giudice Delegato, depositata il 14/2/2024.

Il curatore con la Nota informativa riferisce quanto segue:

"Con PEC del 26.01.2024 (All. 1), la Meranese Servizi S.p.A. ha comunicato di subentrare (quale parte appaltatrice) nel contratto con Poste in luogo della società Copernico a partire dal 19 febbraio 2024".

- 7) **Contratto di appalto di servizi di pulizia dello showroom e degli uffici della società PATRIOT MILITARY AUTOMOBILES S.r.l. di Vicenza, via Aldo Moro n. 304, sottoscritto in data 1/2/2020;**

Durata dell'affidamento: fino al 31/1/2025.

Condizioni economiche: incasso annuale euro 9.600,00.

Stato del contratto risultante dalla Nota informativa del curatore al Giudice Delegato, depositata il 14/2/2024.

Il curatore con la Nota informativa riferisce quanto segue:

“Tale contratto si è rinnovato tacitamente per un ulteriore anno, dal 01 febbraio 2024 al 31 gennaio 2025.

Si rileva che Patriot ha informato la Curatela di avere aperto un altro showroom di macchine in Vicenza, e ha quindi chiesto a Ciclat di raddoppiare le ore del servizio (passando da 20 a 40 ore mensili), alle stesse condizioni economiche.

Tale richiesta è stata accolta dalla Curatela dal momento che comporta un incremento di fatturato per la procedura. Nello specifico, Ciclat incasserà 800 euro al mese/9.600 euro all'anno (rispetto ai 400 euro mensili/4.800 annui di prima), impiegando sempre il medesimo lavoratore”.

3. ELEMENTI DI VALUTAZIONE DESUMIBILI DAL BILANCO AL 31/12/2022 E DALLA SITUAZIONE CONTABILE AL 31/12/2023

Ai fini della valutazione dell'azienda si esaminano gli elementi rilevanti emergenti dal bilancio al 31/12/2022 e dalla situazione contabile al 31/12/2023 in carenza del bilancio approvato; gli effetti economici prodotti dalla gestione avente ad oggetto i contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di servizi in corso, sono ricompresi nei risultati emergenti da detti bilanci.

Ai fini della valutazione si è altresì tenuto conto delle informazioni sullo stato dei contratti di appalto, riferito dalla curatela al Giudice Delegato con la Nota informativa sui contratti di appalto di CICLAT ai fini della perizia estimativa *de quo*, depositata il 14/2/2024.

3.1 ELEMENTI SIGNIFICATIVI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA RISULTANTI DAL CONTO ECONOMICO DEI BILANCI DAL 2019 al 2022 E DALLA SITUAZIONE CONTABILE AL 31/12/2023

Dal Conto Economico dei bilanci dal 2019 al 2022 e dalla Situazione Contabile al 31/12/2023 di CICLAT SAN MARCO soc. coop., risultano i seguenti elementi:

CONTO ECONOMICO					
	Bilancio al 31/12/2019	Bilancio al 31/12/2020	Bilancio al 31/12/2021	Bilancio al 31/12/2022	Situazione contabile al 31/12/2023
RICAVI OPERATIVI					
Ricavi	3.778.027	6.251.552	6.774.530	8.047.542	4.912.691
Altri ricavi e proventi	68.701	905.262	10.057	206.913	1.769
VALORE DELLA PRODUZIONE	3.846.728	7.156.814	6.784.587	8.254.455	4.914.460
COSTI OPERATIVI					
- Acquisto materie prime e merci	425.125	345.480	336.512	519.219	310.089
- Costi per servizi	370.966	513.273	606.266	700.832	1.067.001
- Godimento beni terzi	93.686	111.207	108.500	188.990	135.534
- costi per il personale	2.657.970	5.743.862	5.084.262	6.634.348	3.738.179
<i>costi del personale + costi per servizi % sui ricavi</i>	<i>78,74%</i>	<i>87,43%</i>	<i>83,87%</i>	<i>88,86%</i>	<i>97,78%</i>
- ammortamenti	29.871	5.901	4.318	10.359	
- variazioni delle rimanenze	- 8.113	- 6.877	49.310	- 168.300	
- oneri diversi di gestione	152.954	122.472	459.546	113.602	71.079
COSTI DELLA PRODUZIONE	3.722.460	6.835.319	6.648.715	7.999.051	5.321.883
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI PRODUZIONE	124.268	321.495	135.872	255.404	- 407.423

La società risulta aver realizzato risultati operativi positivi in tutti gli esercizi considerati, escluso il 2023 nel quale la società è stata assoggettata alla liquidazione giudiziale. Il risultato operativo emergente dai bilanci 2020 e 2022 risulta influenzato da proventi derivanti da *Contributi in conto esercizio* (emergenza covid), che dalla Situazione Contabile al 31/12/2023 non risultano ripetersi.

Il Conto economico degli esercizi dal 2020 al 2023 evidenzia una rilevante incidenza dei costi del personale e per servizi sui ricavi realizzati dalla gestione

dei contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di servizi.

Tale incidenza evidenzia la rigidità della gestione caratteristica derivante dalle condizioni economiche previste dai contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di servizi e la conseguente inadeguatezza dei ricavi residui a coprire i restanti costi.

3.2 ELEMENTI SIGNIFICATIVI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA RISULTANTI DALLA SITUAZIONE CONTABILE DI CICLAT AL 31/12/2023

Dalla situazione contabile al 31/12/2023 risulta un rilevante indebitamento della società ammontante ad oltre euro 8.000.000,00, dei quali euro 5.032.000,00 risultano essere relativi a tributi e contributi maturati e non corrisposti.

A fronte del rilevante indebitamento, dalla situazione contabile, risultano attività iscritte per complessivi euro 6.654.000,00, di per se inadeguate a coprire l'indebitamento, oltre che di dubbia esistenza e realizzo.

Tali poste confermano la inidoneità della gestione operativa svolta da CICLAT a produrre i flussi finanziari necessari a sostenere i costi della gestione e gli oneri tributari e contributivi rimasti non soddisfatti.

Tale aspetto conferma la rigidità delle condizioni economiche previste dai contratti di appalto e/o di affidamento in concessione componenti l'azienda oggetto di valutazione e la inidoneità dei ricavi della gestione a produrre flussi finanziari idonei a sostenere i costi e gli oneri della gestione di CICLAT.

Dalla Nota informativa sullo stato dei contratti di appalto depositata dalla curatela al Giudice Delegato in data 14/2/2024, emerge, per altro, che le condizioni risultanti dai contratti di appalto in corso alla data della liquidazione

giudiziale sono risultate, a seguito di negoziazioni e/o trattative svolte dalla curatela, suscettibili di “revisione *in melius*” e che sono altresì pervenute alla curatela “*numerose manifestazioni di interesse all’acquisto dell’azienda da parte di società concorrenti e/o competitors di CICLAT attive su tutto il territorio nazionale*”. Tali circostanze dimostrano l’esistenza di interesse economico all’azienda, risultando, dagli accertamenti svolti dal curatore, la gestione svolta da CICLAT suscettibile di miglioramento.

4. SINTESI DEGLI ASPETTI RILEVANTI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI AVVIAMENTO ATTRIBUIBILE ALL’AZIENDA

- 4.1 I contratti di appalto e/o di affidamento in concessione, costituenti l’azienda oggetto di valutazione, attualmente proseguiti in esercizio provvisorio ex art. 211 CCII, sono, come esposto, caratterizzati da rigide condizioni economiche contrattuali, con termini di durata normalmente annuale e comunque con potere delle concedenti di risoluzione e recesso, oltre al divieto di cessione se non con il consenso delle concedenti.
- 4.2 Tali aspetti determinano una rilevante alea nella stima del valore di avviamento attribuibile alla azienda oggetto di valutazione, imponendo prudenza nella determinazione di tale valore, dovendosi peraltro tener conto dei possibili margini di miglioramento della gestione dell’azienda e delle manifestazioni di interesse che la curatela riferisce essergli pervenute, con la Nota informativa al Giudice Delegato, depositata il 14/2/2024.

5. CONCLUSIONI

A parere dello scrivente il valore di avviamento della azienda oggetto di valutazione, stanti i motivi di incertezza sopra esposti, non può essere stimato in base a previsioni pluriennali di continuità e di redditività, dovendosi tenere conto delle incertezze derivante dalle clausole contrattuali esposte nel paragrafo 2) che precede e della inidoneità della gestione a produrre un adeguato margine operativo, per la particolare incidenza del costo del personale e per servizi sui ricavi.

Questa circostanza è peraltro attenuata dalla suscettibilità di “revisione *in melius*” delle condizioni contrattuali vigenti e dalle manifestazioni di interesse pervenute da parte di soggetti del settore, riferite dalla curatela con la Nota informativa depositata al Giudice Delegato il 14/2/2024, portata a conoscenza dello scrivente.

Per tali ragioni, il valore di avviamento dell'azienda, a parere dello scrivente, può essere stimato, sul presupposto di un interesse economico a rilevare l'azienda da parte di soggetti operanti nel settore dotati di una organizzazione aziendale idonea a realizzare una gestione capace di ridurre i costi diretti e generali e di negoziare con le concedenti la “revisione *in melius*” delle condizioni economiche previste dai contratti di appalto e/o affidamento in concessione, attualmente vigenti.

Tali ragioni, a parere dello scrivente, consentono di stimare un valore dell'avviamento ma prudentemente limitato alla aspettativa di una gestione idonea a realizzare un margine operativo ordinario sul volume dei ricavi, limitatamente ad un anno di gestione.

Tale margine operativo può essere stimato, con l'alea insita in tale previsione, sulla aspettativa degli interessati all'acquisto di una possibile “revisione *in melius*” delle condizioni economiche contrattuali vigenti, risultata realizzabile dalla informativa sullo

stato dei contratti in corso depositata della curatela al Giudice Delegato il 14/2/2024 e di una riduzione della incidenza sui ricavi dei costi del personale e generali, da ritenersi possibile ad essere realizzata da una gestione adeguatamente organizzata, risultando dagli stessi bilanci della CICLAT anomala la incidenza media sui ricavi dei costi del personale e per servizi, emergente dai bilanci degli esercizi 2020/2023, pari all'89,49%, imputabile alla crisi pandemica per gli esercizi 2020/2022 e per il 2023 all'incipiente insolvenza ed ai conseguenti effetti negativi sulla gestione, rispetto alla stessa incidenza, pari al 78,74%, risultante dal bilancio dell'esercizio 2019, ultimo periodo di gestione ante pandemia, quindi ordinaria.

Applicando la percentuale ordinaria di incidenza del costo del personale e per servizi del 78,74% ai ricavi realizzati nell'esercizio 2023, tenendo altresì conto degli altri costi di gestione risultanti da detto bilancio, ne deriva un margine operativo di circa il 7% che, applicato ai ricavi 2023, ultimo esercizio di gestione, consente, a parere dello scrivente, di determinare, pur con l'alea dovuta alle condizioni contrattuali esposte, il presunto valore di avviamento attribuibile alla CICLAT, in complessivi euro 350.000,00.

Le manifestazioni di interesse pervenute alla curatela e le risultanze dell'esercizio provvisorio, potranno costituire ulteriori elementi di valutazione da parte della stessa in ordine al valore da porre a base della procedura competitiva avente ad oggetto il realizzo dell'azienda, stante l'alea insita nella stima del valore di avviamento dell'azienda per le ragioni esposte nella presente relazione e per gli elementi previsionali sui quali la stima del valore attribuibile all'avviamento, è fondata.

Al valore dell'avviamento dovrà aggiungersi il valore, risultante dalla Situazione Contabile al 31/12/2023 dei beni materiali strumentali, escluso il fabbricato da stimare autonomamente, al netto dei relativi fondi ammortamento, valore ammontante a

complessivi euro 80.000,00, oltre al valore delle partecipazioni in società strumentali, risultante sempre dalla Situazione Contabile al 31/12/2023 in circa euro 32.000,00, ove dalla curatela ritenute doversi cedere unitamente all'azienda, salvo diversa stima che fosse dalla curatela ritenuta opportuna.

L'esperimento di vendita dell'azienda dovrà evidenziare la subordinazione del trasferimento all'aggiudicatario dei contratti di appalto e/o di affidamento in concessione, al consenso dei concedenti ed alle altre condizioni contrattuali vigenti al momento della vendita.

Con osservanza.

Firenze, 20 febbraio 2024

dott. Marco Tanni

